

TRIBUNALE DI MANTOVA

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Arch. Poltronieri Eleonora, nell'Esecuzione Immobiliare 86/2025 del R.G.E.

promossa da

**** *Omissis* ****

contro

**** *Omissis* ******** *Omissis* ****

SOMMARIO

Incarico.....	3
Premessa	3
Descrizione	3
Lotto 1.....	4
Completezza documentazione ex art. 567	4
Titolarità	4
Confini.....	5
Consistenza.....	5
Dati Catastali	6
Stato conservativo	6
Parti Comuni	6
Servitù, censo, livello, usi civici.....	7
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	7
Stato di occupazione.....	8
Provenienze Ventennali	9
Formalità pregiudizievoli	10
Normativa urbanistica	11
Regolarità edilizia	11
Vincoli od oneri condominiali.....	12
Stima / Formazione lotti.....	13

In data 27/05/2025, il sottoscritto Arch. Poltronieri Eleonora, con studio in Via Giustiziati, 13 - 46100 - Mantova (MN), email eleonora@studioluiopoltronieri.com, PEC eleonora.poltronieri@archiworldpec.it, Tel. 0376 222692, Fax 0376 222692, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 28/05/2025 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

PREMESSA

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Viadana (MN) - Via Indipendenza, 19 - Località Cicognara, scala B, interno 17, piano 2

DESCRIZIONE

In fabbricato condominiale di quattro piani f.t. (T-1-2-3) sito in posizione d'angolo tra Via Indipendenza e Via Nobis e denominato **** Omissis ****, appartamento al piano 2° con annessa cantina al piano S1. L'unità immobiliare ha accesso da Via Indipendenza 19, da parti comuni condominiali. Si precisa che l'ascensore condominiale è fuori uso.

L'appartamento è composto da: ingresso, soggiorno, cucina, corridoio, servizio igienico, due camere da letto, ripostiglio, due balconi.

Per completezza, si riportano alcune note esplicative in merito all'imponibilità IVA in caso di vendita forzata del compendio pignorato.

"Il trasferimento del diritto di proprietà dei beni conseguente alla vendita forzata è assoggettato a imposizione indiretta, in particolare al versamento dell'IVA e/o imposta di registro, imposta ipotecaria ed imposta catastale.

(omissis)

Pare utile esporre le diverse casistiche possibili.

a) Debitore esecutato persona fisica non titolare di partita Iva: il trasferimento è un'operazione fuori campo Iva per carenza del requisito soggettivo. In tale circostanza sarà applicabile unicamente l'imposta di registro, oltre, ovviamente, alle imposte catastale ed ipotecaria.

(omissis)

b) Debitore esecutato esercente attività d'impresa di costruzione e/o ristrutturazione: il trasferimento dell'immobile subisce un trattamento diverso a seconda che l'immobile sia abitativo o strumentale.

b.1) Nel caso di immobile abitativo la cessione da parte dell'impresa è esente dall'imposta sul valore aggiunto ex art. 10 n. 8-bis del D.P.R. 633/1972, con un'unica eccezione per i fabbricati ultimati o ristrutturati, ceduti da imprese costruttrici entro i 5 anni dall'ultimazione della costruzione o dell'intervento c.d. di recupero del patrimonio edilizio.

(omissis)

Se invece la cessione avviene oltre cinque anni dall'ultimazione, il decreto di trasferimento sarà esente dall'imposta sul valore aggiunto."

(fonte: in Executivis - La Rivista Telematica dell'Esecuzione Forzata, "Profili fiscali della vendita delegata e della custodia giudiziaria, aggiornato il 25/07/2022).

La vendita del bene non è soggetta IVA.

Per il bene in questione non è stato effettuato un accesso forzoso.

L'immobile non risulta realizzato in regime di edilizia residenziale pubblica convenzionata e agevolata e finanziata in tutto o in parte con risorse pubbliche, con vincoli ancora vigenti a carico del proprietario debitore.

In data 15 luglio 2025, la scrivente CTU ha compiuto il sopralluogo presso i beni staggiti prendendone visione dall'esterno e dall'interno, alla presenza degli affittuari occupanti l'u.i., e dei loro famigliari, con l'assistenza del personale di IVG - SOVEMO.

In data 25/9/2025 il CTU ha inoltre effettuato accesso agli atti amministrativi presso il SUE del Comune di Viadana a seguito di regolare richiesta.

LOTTO 1

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Viadana (MN) - Via Indipendenza, 19 - Località Cicognara, scala B, interno 17, piano 2

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

Per la verifica della completezza della documentazione prevista dall'art. 567 c.p.c., comma 2, si rimanda alla check list in All. 7.

TITOLARITÀ

L'immobile oggetto dell'esecuzione, appartiene ai seguenti esecutati:

- **** Omissis **** (Proprietà 1/2)
- **** Omissis **** (Proprietà 1/2)

L'immobile viene posto in vendita per i seguenti diritti:

- **** Omissis **** (Proprietà 1/2)
- **** Omissis **** (Proprietà 1/2)

Regime patrimoniale di separazione legale dei beni.

L'unità immobiliare oggetto di stima, identificata N.C.E.U. di Viadana Fg. 84 mapp. 153/43, risulta in proprietà per la quota di 1/2 ciascuno in regime di separazione dei beni agli esecutati in forza di:



Atto di compravendita del 22/07/2005 numero di repertorio 155699/22589 Notaio Besana Francesco sede Viadana (MN) trascritto il 11/08/2005 nn. 12804/7559.

REGIME PATRIMONIALE

In merito al regime patrimoniale degli esecutati si precisa quanto segue:

- l'Ufficio Anagrafe del Comune di Viadana (MN) a fronte della richiesta di certificato di stato civile/estratto di matrimonio inoltrata dalla CTU ha risposto che i signori **** Omissis **** e **** Omissis **** "sono cittadini indiani (= stranieri) pertanto non si emettono certificati di stato civile. Non si sono sposati a Viadana" (vd. All. 6);

- in atto di provenienza sopra citato si legge:

"Ai sensi della legge 151/1975

dichiarano i signori **** Omissis **** e **** Omissis **** di essere coniugi in regime di separazione dei beni".

CONFINI

L'unità immobiliare oggetto di stima è confinante da Nord ed in senso N.E.S.O.:

APPARTAMENTO

Con ragioni di cui alla part. 153/44, ancora con ragioni di cui alla part. 153/44 e con ragioni di cui alla part. 153/42, con parti comuni (vano scala e ascensore - BCNC part. 153/305), con vuoto su area comune (BCNC - spazi di manovra part. 153/305) e come meglio in mappa e di fatto;

CANTINA

con spazi comuni (BCNC part. 153/305), con ragioni di cui alla part. 153/44, con ragioni di cui alla part. 153/42, con spazi comuni (BCNC part. 153/305) e come meglio in mappa e di fatto.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzional e	Altezza	Piano
Abitazione	73,10 mq	86,00 mq	1	86,00 mq	2,70 m	2
Balconi (n.2)	4,00 mq	4,00 mq	0,25	1,00 mq	0,00 m	2
Cantina	2,55 mq	3,00 mq	0,20	0,60 mq	2,00 m	S1
Totale superficie convenzionale:				87,60 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				87,60 mq		

Si precisa che la consistenza indicata è come da planimetria catastale, verificata celerimetricamente sul posto.

All'atto di notifica del pignoramento gli esecutati, **** Omissis **** nata il 04/05/1968 in INDIA (EE) e **** Omissis **** nato il 13/12/1962 in INDIA (EE), erano proprietari per la quota di 1/2 ciascuno in regime di separazione dei beni dell'u.i. identificata N.C.E.U. di Viadana Fg. 84 mapp. 153/43, in forza di:

Atto di compravendita del 22/07/2005 numero di repertorio 155699/22589 Notaio Besana Francesco sede Viadana (MN) trascritto il 11/08/2005 nn. 12804/7559.

Si ritiene che per le sue caratteristiche tipologiche, distributive e impiantistiche, l'unità immobiliare in esame non sia comodamente divisibile.

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	84	153	43		A2	2	5.5		326,66 €	2	

Corrispondenza catastale

Per l'unità immobiliare oggetto di stima è stata accertata l'esatta rispondenza tra i dati specificati nell'atto di pignoramento e le risultanze catastali.

Per il presente bene si attesta la congruità tra stato dei luoghi e planimetria catastale reperita presso l'Agenzia delle Entrate.

STATO CONSERVATIVO

L'unità immobiliare pignorata, caratterizzata da finiture di livello medio, datate, si trova, nel complesso, in stato di manutenzione normale, a meno di localizzati ammaloramenti (esfoliazione della pittura) nei soffitti e nella parte alta delle pareti di bagno e cucina (vd. documentazione fotografica in All. 1).

E' normale anche lo stato di manutenzione della cantina di pertinenza al piano S1, mentre lo stato di manutenzione di vano scala e ascensore comuni è scadente.

PARTI COMUNI

Da ACCERTAMENTO DELLA PROPRIETA' IMMOBILIARE URBANA - ELENCO DEI SUBALTERNI ASSEGNATI depositato presso Agenzia Entrate Direzione Provinciale di Mantova, Ufficio Provinciale - Territorio

Comune di Viadana Fg. 84 part. 153 sub. 305, Via Nobis 21, Piani: S1-T-1-2-3, BENE COMUNE NON CENSIBILE - VANI SCALA, ASCENSORI, CORRIDOI, LOCALI CONTATORI, LOCALI MACCHINE ASCENSORI, AREA DI MANOVRA, COMUNE A TUTTI I SUBALTERNI DEL MAPPALE 153.

In proposito si rimanda alla documentazione prodotta in All. 3 di CTU.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

L'unità immobiliare in esame non è oggetto di procedura espropriativa per pubblica utilità.

Per quanto è stato possibile accertare, il bene pignorato non è gravato da censo, livello o usi civici.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Il bene in esame, appartamento al piano 2° con annessa cantina al piano S1, fa parte di un fabbricato condominiale di quattro piani f.t. (T-1-2-3) costruito negli anni '80 del secolo scorso e denominato "Residence Santa Barbara".

Il fabbricato, secondo quanto attestato dal Certificato di collaudo (prot. 808 Regione Lombardia del 22/03/1984) reperito agli atti dell'U.T. del Comune di Viadana, del quale si riporta estratto, presenta le seguenti caratteristiche:"(...) le strutture portanti sono state realizzate con fondazioni in cemento armato, con travi rovesce nella parte centrale del fabbricato ed a larga base per i muri perimetrali. Le strutture portanti in elevazione sono state realizzate con doppia pilastrata centrale, collegate da un'unica trave in spessore portanti i solai e con muratura perimetrale in doppio UNI a tre teste fino al primo piano e di due teste, dal primo piano al tetto. I solai portanti sono in laterizio armato" (vd. All. 4).

L'appartamento oggetto di stima, con esposizione a Ovest e altezza interna 2,70 ml. circa, si compone di: ingresso, soggiorno, cucina, corridoio, servizio igienico, due camere da letto, ripostiglio, due balconi.

Si precisa che: le pareti esterne ed interne dell'unità immobiliare sono intonacate e dipinte; i pavimenti sono in legno nelle camere da letto e in piastrelle di ceramica (compresi i rivestimenti di cucina e bagno) nel resto dell'appartamento; i serramenti esterni (finestre e porte finestra) sono in legno, con avvolgibili (tapparelle); le porte interne sono anch'esse in legno.

L'u.i. è termoaautonoma (caldaia e termosifoni); non si esclude che gli impianti, sotto traccia, di formazione non recente, possano essere da adeguare.

Da A.P.E. allegato la classe energetica dell'unità immobiliare è G.

L'abitazione, caratterizzata da finiture di livello medio, datate, si trova, nel complesso, in stato di manutenzione normale, a meno di localizzati ammaloramenti (esfoliazione della pittura) nei soffitti e nella parte alta delle pareti di bagno e cucina (vd. documentazione fotografica in All. 1).

La cantina di pertinenza dell'appartamento, di altezza interna 2,00 ml. circa, ha pareti e soffitto intonacati e

tinteggiati, pavimento in battuto di cemento, porta d'accesso in metallo; dotata del solo impianto elettrico, si trova in stato di manutenzione normale.

Scadente è invece lo stato di manutenzione di vano scala e ascensore comuni; l'ascensore condominiale di pertinenza della Scala B è infatti fuori uso.

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta occupato da terzi con contratto di locazione non opponibile.

In relazione al contratto si riportano le seguenti informazioni:

- Registrazione contratto: 05/02/2025
- Scadenza contratto: 31/07/2025

Il bene oggetto di procedura al momento del sopralluogo (avvenuto il 15 luglio 2025) era occupato dal sig. **** Omissis ****, nato a Khusropur (INDIA) il 14/04/1981, C.F. **** Omissis ****, in forza di

CONTRATTO DI LOCAZIONE AD USO ABITATIVO DI TIPO TRANSITORIO

DATA DI REGISTRAZIONE DEL CONTRATTO: 05/02/2025

codice identificativo: TMP25T000521000AA
SERIE: 3T NUMERO: 521

DURATA: 6 mesi, dal 01/02/2025 al 31/07/2025
SCADENZA: 31/07/2025

CANONE DI LOCAZIONE: nel contratto si legge che "il canone di locazione è stabilito in € 2.580,00 (duemilacinquecentottanta/00) pari a € 430 (quattrocentotrenta/00) mensili, in concomitanza verranno versati mensilmente € 50,00 (cinquanta/00) per le relative spese condominiali per un totale di € 480,00 (quattrocentottanta/00)".

INOPPONIBILITA' DEL CONTRATTO

Si ritiene che il contratto, nonostante la stipula in data certa anteriore al pignoramento e la congruità del canone di locazione, non risulti opponibile essendo scaduto il 31/07/2025.

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 26/03/1986	**** Omissis ****	Atto di compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Chizzini	26/03/1986	34137	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
			07/04/1986	2951	2014
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 03/04/2004	**** Omissis ****	Dichiarazione di successione			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
			03/04/2004		
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
			11/05/2005	6866	4182
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 22/07/2005	**** Omissis ****	Atto di compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Francesco Besana	22/07/2005	155699	22589
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.

	Mantova	11/08/2005	12804	7559
	Registrazione			
	Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
	Suzzara	10/08/2005	2178	

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

- Sussiste continuità nelle trascrizioni per il ventennio precedente alla data di trascrizione del pignoramento;
- La situazione della proprietà antecedente il ventennio della trascrizione del pignoramento risulta variata;
- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

Copia dell'atto di provenienza è stata inserita dal CTU come allegato all'elaborato peritale (vd. All. 5).

Per le formalità pregiudizievoli ed eventuali vincoli od oneri condominiali si rimanda ai capitoli specifici del presente elaborato peritale (vd. capitoli: "Formalità pregiudizievoli" e "Vincoli od oneri condominiali").

Dall'esame della documentazione agli atti (con particolare riguardo alla Certificazione notarile), non è emersa, per quanto è stato possibile accertare, la sussistenza di diritti di usufrutto, uso e abitazione.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Mantova aggiornate al 12/05/2025, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da Concessione a garanzia di mutuo fondiario
 Iscritto a Mantova il 11/08/2005
 Reg. gen. 12805 - Reg. part. 3307
 Importo: € 196.612,00
 A favore di **** Omissis ****
 Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****
 Formalità a carico della procedura
 Note: La formalità grava sull'unità immobiliare identificata N.C.E.U. del Comune di Viadana Fg. 84 mapp. 153 sub. 43. N.B. A margine risultano: *ANNOTAZIONE AD ISCRIZIONE NN. 2626/653 del 04/03/2009 derivante da surrogazione del 20/02/2009 Notaio Besana Francesco sede Bologna N. di Rep. 176235/27461.

Trascrizioni

• **Pignoramento immobili**

Trascritto a Mantova il 12/05/2025

Reg. gen. 6159 - Reg. part. 4348

A favore di **** Omissis ****

Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

Note: La formalità grava sull'unità immobiliare identificata N.C.E.U. del Comune di Viadana Fg. 84 mapp. 153 sub. 43.

NORMATIVA URBANISTICA

Da PGT vigente, il bene oggetto di procedura ricade da NTA di PGT in:

Art. 13 Aree B – Aree del tessuto consolidato prevalentemente residenziale,

Zona per la quale si rimanda alle allegate NTA di PGT in ALL. 4 di CTU.

REGOLARITÀ EDILIZIA

L'immobile risulta regolare per la legge n° 47/1985. La costruzione non è antecedente al 01/09/1967. Non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri. Non sono presenti diritti demaniali o usi civici. L'immobile risulta agibile.

In data 25/09/2025 il CTU ha effettuato accesso agli atti amministrativi presso il SUE del Comune di Viadana (MN).

Il compendio pignorato (Bene n. 1) fa parte di una palazzina residenziale a carattere condominiale edificata negli anni '80 del secolo scorso per la quale sono presenti agli atti dell'U.T. del Comune di Viadana (MN) i seguenti documenti:

- Concessione Edilizia rilasciata dal Comune di Viadana (MN) in data 01/04/1981, n.73/81, avente per oggetto costruzione di complesso edilizio a più piani "Residence Santa Barbara" in Comune di Viadana mapp. 153 Fg. 84, *

e successive varianti in data:

19/05/1982 Prot. n. 3239;

07/12/1982 Prot. 12290;*

06/05/1983 Prot. 3980;*

24/12/1985 Prot. 17594;

Concessione Edilizia 30/03/1987 N. 306/86;

Concessione Edilizia in Sanatoria 25/03/1989 N.227/1989;

- Abitabilità Piani scantinato e terreno-rialzato in data 07/11/1985 N. 73/81, con decorrenza dal 08/08/1985;*

- Abitabilità Piani 1-2-3 in data 05/02/1986 N. 73/81 con decorrenza dal 20/12/1985. *

Si precisa che per completezza è stato riportato l'elenco completo delle pratiche autorizzative riguardanti l'edificio del quale il bene in esame costituisce porzione; tra di esse, quelle asteriscate riguardano l'unità immobiliare pignorata.

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

- Esiste il certificato energetico dell'immobile / APE.

Per il bene in esame si attesta la corrispondenza tra stato dei luoghi e progetto allegato all'ultima autorizzazione.

L'u.i. è termoautonoma (caldaia e termosifoni); non si esclude che gli impianti, sotto traccia, di formazione non recente, possano essere da adeguare.

Da A.P.E. in allegato 5.3:

Codice identificativo APE 2006600006525

Registrato il 04/02/2025

Valido fino a 04/02/2035

Note

Indirizzo dell'edificio VIA INDIPENDENZA, 19

Provincia e comune catastali VIADANA, MANTOVA,

L'unità immobiliare risulta in Classe Energetica G.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Non si è a conoscenza di presenza di vincoli od oneri condominiali.

Il bene pignorato (appartamento con cantina) costituisce porzione del fabbricato a carattere condominiale denominato **** Omissis ****, tuttavia, secondo quanto è stato possibile accertare il condominio è senza amministratore e non sono noti oneri condominiali presenti e/o pregressi.

STIMA / FORMAZIONE LOTTI

Lo scrivente ha ritenuto opportuno procedere alla formazione di un lotto unico così costituito:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Viadana (MN) - Via Indipendenza, 19 - Località Cicognara, scala B, interno 17, piano 2

In fabbricato condominiale di quattro piani f.t. (T-1-2-3) sito in posizione d'angolo tra Via Indipendenza e Via Nobis e denominato **** Omissis ****, appartamento al piano 2° con annessa cantina al piano S1. L'unità immobiliare ha accesso da Via Indipendenza 19, da parti comuni condominiali. Si precisa che l'ascensore condominiale è fuori uso. L'appartamento è composto da: ingresso, soggiorno, cucina, corridoio, servizio igienico, due camere da letto, ripostiglio, due balconi. Per completezza, si riportano alcune note esplicative in merito all'imponibilità IVA in caso di vendita forzata del compendio pignorato. "Il trasferimento del diritto di proprietà dei beni conseguente alla vendita forzata è assoggettato a imposizione indiretta, in particolare al versamento dell'IVA e/o imposta di registro, imposta ipotecaria ed imposta catastale. (omissis) Pare utile esporre le diverse casistiche possibili. a) Debitore esecutato persona fisica non titolare di partita Iva: il trasferimento è un'operazione fuori campo Iva per carenza del requisito soggettivo. In tale circostanza sarà applicabile unicamente l'imposta di registro, oltre, ovviamente, alle imposte catastale ed ipotecaria. (omissis) b) Debitore esecutato esercente attività d'impresa di costruzione e/o ristrutturazione: il trasferimento dell'immobile subisce un trattamento diverso a seconda che l'immobile sia abitativo o strumentale. b.1) Nel caso di immobile abitativo la cessione da parte dell'impresa è esente dall'imposta sul valore aggiunto ex art. 10 n. 8-bis del D.P.R. 633/1972, con un'unica eccezione per i fabbricati ultimati o ristrutturati, ceduti da imprese costruttrici entro i 5 anni dall'ultimazione della costruzione o dell'intervento c.d. di recupero del patrimonio edilizio. (omissis) Se invece la cessione avviene oltre cinque anni dall'ultimazione, il decreto di trasferimento sarà esente dall'imposta sul valore aggiunto." (fonte: in Executivis - La Rivista Telematica dell'Esecuzione Forzata, "Profili fiscali della vendita delegata e della custodia giudiziaria, aggiornato il 25/07/2022).

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 84, Part. 153, Sub. 43, Categoria A2

L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)

Valore di stima del bene: € 52.560,00

La stima è stata eseguita con metodo sintetico - comparativo ovvero:

"Glossario - Glossario Economico-Immobiliare - Sezione I: FABBRICATI ED AREE EDIFICABILI

Procedimento di stima che consiste nella determinazione del valore di un bene economico mediante paragone con altri beni aventi le stesse caratteristiche, ubicati nella medesima zona, ovvero in zone limitrofe di cui sono noti i valori o i prezzi determinati in condizioni ordinarie di mercato.

Si tratta di un procedimento di stima che rientra nel metodo di confronto di mercato o market comparison approach (MCA)".

E' stata inoltre consultata, quale fonte d'informazione atta a fornire indicazioni di larga massima, la Banca Dati Quotazioni Immobiliari (OMI) dell'Agenzia delle Entrate Provincia di Mantova - I Semestre 2025.

Il valore unitario di 600 €/mq è stato ritenuto idoneo in ragione dell'ubicazione, delle caratteristiche dell'immobile e della vetustà.

Il Valore finale di stima proposto per il compendio immobiliare pignorato tiene conto di consistenza, stato di conservazione e manutenzione, sussistenza di eventuali vincoli o servitù attive o passive, contratti di locazione (se presenti), regolarità edilizia, destinazione urbanistica, per i quali, ove necessario, sono stati applicati opportuni deprezzamenti.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Appartamento Viadana (MN) - Via Indipendenza, 19 - Località Cicognara, scala B, interno 17, piano 2	87,60 mq	600,00 €/mq	€ 52.560,00	100,00%	€ 52.560,00
Valore di stima:					€ 52.560,00

Valore di stima: € 52.560,00

Deprezzamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Rischio assunto per mancata garanzia	10,00	%
Stato d'uso e di manutenzione	5,00	%

Valore finale di stima: € 44.676,00

Per completezza, si forniscono alcune note esplicative riguardanti i deprezzamenti applicati al "Valore di stima" di 52.560,00 €.

In ragione della procedura esecutiva in atto, sono stati applicati adeguamenti e correzioni al "Valore di stima":

- per rischio assunto per mancata garanzia per vizi dei beni venduti: trattandosi di vendita forzata, si è ritenuto congruo un abbattimento del valore di stima nell'ordine del 10%;
- per lo stato d'uso e manutenzione (vd. i capitoli: "Caratteristiche costruttive prevalenti" e "Stato conservativo") si è ritenuto congruo un abbattimento del valore di stima nell'ordine del 5%;

In base a quanto accertato mediante l'indagine peritale, si ritiene invece che non risulti necessario effettuare correzioni al valore degli immobili pignorati di cui al presente Lotto:

- per oneri di regolarizzazione urbanistica / edilizia (vd. il capitolo: "Regolarità edilizia");
- per spese condominiali insolute (vd. il capitolo: "Vincoli od oneri condominiali");

- per lo stato di possesso (vd. il capitolo: "Titolarietà");

- per la sussistenza di vincoli e oneri giuridici non eliminabili nel procedimento esecutivo (per quanto possibile accertare in base alla documentazione reperita e presente agli atti).

Per le motivazioni sopra esposte, si ritiene prudenzialmente congruo un valore indicativo e presunto di € 44.676,00 (diconsi euro quarantaquattromilaseicentosestantasei virgola zerozero).

Assolto il proprio mandato, il sottoscritto Esperto ex art. 568 c.p.c. deposita la relazione di stima presso questo Spettabile Tribunale, tanto in assolvimento dell'incarico conferitogli dalla S.V. e resta a disposizione per eventuali chiarimenti.

Mantova, li 17/10/2025

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Arch. Poltronieri Eleonora

ELENCO ALLEGATI:

- ✓ N° 1 Altri allegati - ALL1 - INDICE
- ✓ N° 1 Foto - ALL1 - DOC FOTO
- ✓ N° 1 Altri allegati - ALL2 - BANCA DATI QUOTAZIONI OMI
- ✓ N° 9 Visure e schede catastali - ALL3 - VISURA, ESTRATTO MAPPA, PLANIMETRIA
- ✓ N° 64 Concessione edilizia - ALL4 - AUTORIZZAZIONI, ATTI CONCESSORI - PGT
- ✓ N° 1 Atto di provenienza - ALL5 - PROVENIENZA
- ✓ N° 1 Altri allegati - ALL6 - ANAGRAFE ESECUTATI
- ✓ N° 1 Altri allegati - ALL7 - CHECK LIST
- ✓ N° 1 Altri allegati - ALL8 - DATI CATASTALI (.rtf)